

# BIENVENIDOS



FERNANDO RAMIREZ  
Abogado

# **ANALISIS DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**

# Generalidades

- Concepto:

La escritura pública es un instrumento otorgado con las solemnidades que fija la Ley (COT), por el notario competente e incorporado en su protocolo o registro.

# Requisitos

- Idioma castellano con estilo claro y preciso
- No usar abreviaturas, cifras u otros signos
- No puede contener espacios en blanco. El notario deberá inutilizar, con su firma y sello, el reverso no escrito de las hojas en que se contenga una escritura pública o de sus copias.
- Debe indicar lugar y fecha de otorgamiento e individualizar al notario autorizante
- Se debe firmar usando tinta fija o de pasta indeleble
- Debe ser firmada por todas las partes dentro de 60 días siguientes a la asignación de repertorio, desde la firma del primer otorgante

- Se tendrán por no escritas las adiciones, interlineados, raspaduras o enmendaduras u otra alteración en las escrituras originales que **no aparezcan salvadas al final y antes de las firmas de los que las suscriban.**
- Corresponderá al notario, salvar dichas modificaciones u otras alteraciones en las escrituras originales.

Siempre que exista una compraventa con crédito hipotecario, se hará una sola escritura pública en la cual se celebrarán simultáneamente 3 contratos:

1. Compraventa
2. Mutuo
3. Hipoteca

# Cláusulas de una escritura:

1. Comparecencia e individualización
2. Singularización de la propiedad
3. Venta y adquisición
4. Precio y forma de pago
5. Forma en se hace la venta
6. Saneamiento de la evicción (goce pacífico y tranquilo del inmueble vendido) y vicios redhibitorios (vicios ocultos)
7. Pago del precio, entrega material de la propiedad, renuncia a la acción resolutoria, finiquito entre las partes
8. Constitución de hipotecas y prohibiciones
9. Cancelación y alzamientos
10. Declaración de bien familiar y autorización para vender
11. Domicilio de las partes
12. Distribución de gastos
13. Mandato para aclarar y rectificar
14. Facultad para inscribir
15. Personerías

# 1. Comparecencia e individualización

## La comparecencia.

Lo primero que figura en una escritura de compraventa es el lugar y fecha de su otorgamiento, la individualización del notario autorizante y la individualización de las partes vendedora y compradora.

Las partes, otorgantes a comparecientes de la escritura se deben individualizar con:

- Nombre completo (como aparece en la cédula de identidad);
- Nacionalidad;
- Estado civil;
- Profesión u oficio;
- Domicilio (incluyendo comuna); y
- Cédula de identidad. Extranjeros y chilenos radicados en el extranjero, podrán acreditar su identidad con el pasaporte o con el documento de identificación con que se les permitió su ingreso al país.

En el caso de las **personas jurídicas** se indica el nombre completo de la sociedad (razón social), su domicilio, Rut y los datos completos del representante legal. También se debe citar la escritura pública de donde emanan los poderes suficientes para representarla, la que debe ser exhibida al notario autorizante.

## 2. Singularización de la propiedad

### **La singularización de la propiedad que se vende**

Normalmente en la cláusula primera se singulariza la propiedad objeto del contrato, copiando la inscripción de dominio e indicando la foja, número, año y conservador en la que se encuentra inscrita a favor de la parte vendedora.

También se señala cómo y de quién adquirió el dominio y los datos del título respectivo.

### 3. Venta y adquisición

Es la cláusula en que se realiza la compraventa propiamente tal.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, don **ALVARO ALVAREZ ALVARADO**, quien actúa en su calidad de administrador de los bienes propios de su cónyuge, doña **Valeria Valenzuela Velásquez**, vende, cede y transfiere, a don **PEDRO PABLO PEREZ PEREIRA**, quien compra, acepta y adquiere para sí, las propiedades singularizadas en la cláusula precedente.

## 4. Precio y forma de pago

No olvidemos que el precio es un elemento esencial del contrato de compraventa y debe establecerse en dinero o contener la fórmula de transformarlo en dinero.

**TERCERO:** El precio de la compraventa es la cantidad de **seis mil cuatrocientas veintisiete coma cuarenta y cinco Unidades de Fomento**, por su valor al día **cuatro de septiembre de dos mil diecinueve**, que se entera y paga de la siguiente forma: a) Con \_\_\_\_ pesos, equivalentes a \_\_\_\_ Unidades de Fomento, que el comprador paga al vendedor en este acto en dinero efectivo. b) Con \_\_\_\_ pesos, equivalentes a \_\_\_\_ Unidades de Fomento, por su valor a la fecha antes señalada, que la parte compradora paga a la parte vendedora con cargo a un mutuo hipotecario, por igual monto, que el Banco le otorga en los términos y condiciones que se señalan en la cláusula **SEPTIMA** y siguientes de esta escritura.

## 5. Forma en se hace la venta

Los inmuebles se pueden vender ad-corporus, como especie o cuerpo cierto o en relación con su cabida.

Los inmuebles urbanos se venden siempre como especie o cuerpo cierto.

## 6. Saneamiento de la evicción y vicios redhibitorios

Como estas son obligaciones de la naturaleza del contrato, podrían no mencionarse.

**QUINTO:** La venta se hace ad-corporus, en el estado en que se encuentra lo vendido y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo y juicios pendientes, con sus contribuciones fiscales y municipales y demás servicios al día, respondiendo el vendedor del saneamiento de la evicción y vicios redhibitorios en conformidad a la ley. Se comprenden en la venta los derechos de uso y goce de los estacionamientos nueve y diez del primer piso y de dominio, uso y goce que corresponden a lo que se vende, en el terreno y demás bienes que se reputan comunes conforme a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, su Reglamento y posteriores modificaciones y al Reglamento de Copropiedad del Edificio, inscrito en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fojas \_\_\_\_ número \_\_\_\_ del año \_\_\_\_, Reglamento de Copropiedad que la parte compradora declara conocer y aceptar en su integridad.

# 7. Pago del precio, entrega material de la propiedad, renuncia a la acción resolutoria y finiquito entre las partes

**Pago del precio, entrega material de la propiedad, renuncia a la acción resolutoria, finiquito entre las partes.**

**CUARTO:** La parte vendedora declara haber recibido la totalidad del precio y lo declara en consecuencia íntegramente pagado. La parte compradora declara haber recibido materialmente a su entera satisfacción la propiedad raíz materia de este contrato. Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato. Las partes declaran cumplida cualquier promesa de compraventa celebrada entre ellas relativa al inmueble objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito.

# 8. Constitución de hipotecas y prohibiciones

**UNDÉCIMO: HIPOTECA.** Don **PEDRO PABLO PEREZ PEREIRA**, ya individualizado, constituye hipoteca de primer grado, sobre la propiedad objeto de esta compraventa, con el fin de garantizar al Banco \_\_\_\_ el cumplimiento íntegro, efectivo y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de la que da cuenta el presente instrumento.

**DUODÉCIMO: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.** Don **PEDRO PABLO PEREZ PEREIRA** se obliga a no enajenar ni gravar ni celebrar contratos de arrendamiento por escritura pública constituir derechos reales o personales de cualquiera naturaleza en favor de terceros, respecto de la propiedad hipotecada sin previo consentimiento del Banco, prohibiciones que se inscribirán conjuntamente con la hipoteca antes pactada.

# 9. Cancelación y alzamientos

**SEPTIMO:** Presente a este acto [\_\_\_\_], en representación, según se acreditará, del Banco \_\_\_\_, sociedad anónima bancaria, ambos con domicilio en calle \_\_\_\_ de la ciudad y comuna de Santiago, el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: Uno) Que en representación del Banco \_\_\_\_, viene por el presente acto, en alzar y cancelar solamente respecto de los inmuebles que se enajenan por el presente instrumento, la hipoteca y prohibiciones constituidas a favor del Banco \_\_\_\_, inscritas a fojas 14.977 N° 17.376 del año 2006 del Registro de Hipotecas y Gravámenes y a fojas 10.289 N° 16.677 del año 2006 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, todas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, quedando plenamente vigente las hipotecas y prohibiciones respecto del resto de los inmuebles no transferidos. Esta cancelación y alzamiento parcial se otorga sujeto a la condición suspensiva de que se inscriba el dominio a nombre del Comprador, libre de cualquier otro gravamen, prohibición y/o embargo, salvo el Reglamento de Copropiedad inscrito a fojas 702 N° 714 del año 2000, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y las servidumbres constituidas con anterioridad a este acto. El Banco \_\_\_\_ no asume responsabilidad alguna ante eventuales gravámenes, prohibiciones o embargos que pudieran registrar los Inmuebles, distintos a los que por el presente instrumento se alzan. Si dentro del plazo de 120 días a contar de esta fecha no se inscribiere el dominio a nombre del comprador en las condiciones señaladas, se entenderá fallida para todos los efectos legales la referida condición suspensiva, sin necesidad de declaración judicial alguna, quedando plenamente vigentes en favor del Banco \_\_\_\_ las garantías y prohibiciones que por el presente instrumento se alzan.

# 10. Declaración de bien familiar y autorización para vender

**DÉCIMO QUINTO:** Don **ÁLVARO ÁLVAREZ ALVARADO**, y doña **VALERIA VALENZUELA VELÁSQUEZ**, ya individualizados en la comparecencia, declaran y exponen que a la fecha de esta escritura ninguno de ellos ha solicitado ni solicitará, judicialmente la declaración de la calidad de "Bien Familiar" del inmueble que por el presente instrumento se vende; y b) Sin perjuicio de lo anterior doña **Valeria Valenzuela Velásquez**, por sí, en conformidad a lo establecido en los artículos ciento cuarenta y dos y siguientes del Código Civil viene en consentir y aceptar expresamente los términos del presente contrato, y, en especial, la venta del inmueble objeto de esta escritura.

# 11. Domicilio de las partes

**DÉCIMO OCTAVO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago, y se someten desde ya a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

# 12. Distribución de gastos

**DÉCIMO NOVENO:** Todos los gastos y derechos que origine el presente contrato serán de cargo de ambas partes por mitades; los gastos de inscripción serán de cargo único y exclusivo de la parte compradora.

# 13. Mandato para aclarar y rectificar

**VIGÉSIMO**: los comparecientes confieren mandato suficiente al abogado don xxxxxx xxxxxx, para que actuando en su representación, pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos y privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o completar esta escritura en relación con la individualización de los inmuebles objeto del presente instrumento, sus deslindes o cualquier requisito que fuera necesario a juicio del Conservador de Bienes Raíces respectivo, para inscribir adecuadamente el dominio a nombre de la parte compradora, pudiendo efectuar las anotaciones, inscripciones, subinscripciones y aclaraciones que fueren necesarias. El otorgamiento de estas facultades es desde luego irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos.

# 14. Facultad para inscribir

**VIGÉSIMO PRIMERO**: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces pertinente las inscripciones, subinscripciones, anotaciones, cancelaciones y demás actuaciones que procedan, facultad que será desde luego irrevocable y subsistirá aunque sobrevenga la muerte de una de las partes o de todas ellas.

# 15. Personerías

La personería de don \_\_\_\_, para representar al **Banco** \_\_\_\_, consta de escritura pública de fecha \_\_\_\_ de marzo de dos mil tres, otorgada en la Notaría de Santiago de don \_\_\_\_, la que no se inserta a expresa petición de las partes por ser conocidas por ellas y que el notario que autoriza ha tenido a la vista.

MUCHAS GRACIAS  
FERNANDO RAMIREZ

[fernandoramirezselame@gmail.com](mailto:fernandoramirezselame@gmail.com)